

中华人民共和国铁道部

铁路房屋建筑物大修维修规则

铁工务【1992】76号部令发布

自1992年10月1日起施行



中国铁道出版社

1992年·北京

中华人民共和国铁道部

铁路房屋建筑物大修维修规则

铁工务【1992】76号部令发布

自1992年10月1日起施行

中国铁道出版社

1992年·北京

目 录

1. 总 则	(1)
2. 组织机构和职责	(1)
3. 设备管理	(2)
4. 设备维修	(10)
5. 设备大修	(12)
6. 房屋建筑物大修、维修竣工验收办法.....	(14)
7. 设备使用与保管爱护	(16)
8. 附则.....	(13)
附件1 工房报表.....	(19)
附件2 房建设备大修、维修工程竣工验收标准.....	(26)
附件3 铁路危险房屋建筑物管理办法.....	(81)
附件4 危险房屋鉴定标准.....	(103)
附件5 建筑物换算率.....	(118)
附件6 建筑面积计算规则号)	(121)

1. 总 则

1.1 铁路房屋、建筑物是保证运输生产和职工居住的重要物质条件，其产权属房产建筑段。房产建筑段应集中力量做好房建设备的管理和养护工作，修好、管好房屋、建筑物是房建部门的主要职责。

1.2 房建设备养护和管理工作，应贯彻“坚持预防为主，实行全面养护，重点整治病害，逐步改善条件，确保安全”的工作方针。

1.3 房建部门是保证铁路运输安全生产的直接单位，其工作是铁路运输生产不可缺少的一个组成部分。

1.4 为指导全路运营房建部门的房屋、建筑物的养护工作，特制定本规则，自一九九二年十月一日起施行。

2. 组织机构和职责

2.1 房建设备管理工作实行“统一领导，分级管理”的原则。铁路局房产建筑处在局长领导下，贯彻上级有关文件，制定有关规章制度，指导全局房建设备管理工作；分局房产建筑科在分局长领导下，贯彻上级有关文件，组织房产建筑段对房建设备进行技术管理和经济管理；房产建筑段具体执行路局和分局有关指令和要求，搞好房建设备的管修工作，确保安全使用。

2.2 房产建筑段的设置，应根据房屋建筑物数量、分布情况及线路里程等确定。房建设备集中的地区，房产建筑段管

辖房屋建筑物数量不宜超过120万换算平方米；沿线房产建筑段，管辖房屋建筑物数量不宜超过80万换算平方米，管辖线路不宜超过800km。

2.3 房产建筑段实行段、领工区（分段）、工区三级管理或段、工区两级管理。每个领工区管辖3~4个工区。每个工区管辖房建设备数量：地区的一般为8~12万换算平方米；沿线的一般为4~8万换算平方米。

根据需要也可设置各种专业的和综合的领工区、工区。

大修领工区（大修队）根据大修任务的大小和专业性质，分设若干个大修工区。

2.4 房产建筑段的大修、维修生产人员，按大修、维修生产任务量核定。定员标准按部现行规定执行。

大型站舍的维修定员标准应按实际情况核定后予以增加。

污水提升站及取暖锅炉房焚火定员按各局实际情况核定增加人员。

3. 设备管理

3.1 管理范围：房产建筑段负责管理和养护维修已经验收接管并办理固资移交的房屋建筑物及其附属设备。

3.2 管理分工

3.2.1 给水设备

3.2.1.1 凡房产建筑段接管的房屋，在房屋外部的管道、水栓由其他单位或地方供水单位负责管理；在房屋内部的管道、水栓由房产建筑段负责管理。其分界点为室外水表或第一个阀门井。水表或阀门井以内（不包括水表或阀门及井）由房产建筑段管理；以外由其他单位或地方供水单位

管理。无水表或阀门时，以距墙5m为界。

3.2.1.2 室内各种生产专用管路及设施由使用单位自行管理。

3.2.1.3 各生产单位自建的独立给水设备和由路外水源直接供给生活、生产用水的给水设备，不论室内、室外均由使用单位管理。

3.2.1.4 室内消火栓的水笼带、水枪等设备由使用单位管理。

3.2.2 排水设备

3.2.2.1 凡房建部门管理的房屋建筑物的附属排水设备、公用排水系统、公用污水提升站等，原则上由房产建筑段管理。但下列设备由使用单位自行管理。

a. 水塔（槽）、水鹤、灰坑、检查坑、转盘、落轮坑以及室外客车给水栓的专用排水设备；

b. 各单位的污水处理系统与排水系统及连通的渗水井；

c. 线路、站场排水设备；

d. 各种生产专用排水设备。

上述排水的分界，如排入房产建筑段所管的排水系统内（须事先征得同意），则以排入处（井）为界，井及井以下部分由房产建筑段管理。

3.2.3 电照设备

3.2.3.1 凡房建部门管理的房屋室内电照设备原则上由房产建筑段管理，如室内照明设备、电器等配线、插座等。但霓虹灯、灯泡、日光灯具、专用生产作业电照、节日装饰电照、文化宫俱乐部等舞台配光、电铃及配线、36V以下的配电和空调设施、烟火报警器等由使用单位自行管理。

3.2.3.2 室内动力配电设施、动力照明混合配电设施由其他单位或使用单位管理。

3.2.3.3 室外电照由其他单位或使用单位管理。室外电照包括与房屋无关的露天照明，如：站场、车站广场、无盖天桥、上冰台、煤台、住宅区道路、游泳池、灯光球场、露天体育场、花园、铁路桥上及其它露天场所安装的各种照明。

3.2.3.4 室内供电分界

a. 铁路供电，用架空引入者，以建筑物上第一个横担分界，横担以外由其他单位负责管理；横担至房侧（包括建筑物上的横担绝缘子）由房产建筑段管理。用电缆引入者，其分界点为电缆终端头。

b. 地方供电，按所处地区规定办理。

3.2.4 暖气设备

3.2.4.1 暖气设备，包括专供采暖的锅炉及其附属设备，原则上由房产建筑段管理。

3.2.4.2 专为生产、业务用的锅炉及其附属设备和管路，由使用单位管理，如机务段、车辆段、浴池、医院等单位的生产、业务部门用锅炉及其附属设备、管路等。

3.2.4.3 平时为生产、业务用的，冬季兼供暖用的锅炉及其附属设备和管路，由使用单位管理。

3.2.4.4 各单位自行安装的土锅炉、土暖气及其附属设备由使用单位管理。

3.2.4.5 有独立生产供暖锅炉的单位，如机务、车辆、保温段等单位的采暖锅炉和采暖系统均由使用单位自行管理。

3.2.5 本规则未包括的设备分工，由各铁路局自定报部核备。

3.3 设备分类

3.3.1 房屋

3.3.1.1 生产房屋：指与客货运输直接有关的各种房屋，和为铁路运输服务的各种设备制造、修理、加工等直接有关的各种房屋，及为存放设备、材料及物品的各种房屋。

3.3.1.2 办公房屋：指站段级及其以上单位专门为办公用的各种房屋。

3.3.1.3 住宅房屋：指职工和家属住宅。

3.3.1.4 宿舍房屋：指地区性的单身宿舍。

3.3.1.5 其它房屋：指上述1~4项房屋以外的各种房屋。

3.3.2 建筑物分为站场建筑物和公共建筑物。

3.3.2.1 站场建筑物：指旅客站台、货物站台、旅客天桥、地道、客货风雨棚、车站广场、站名牌、上冰台等。

3.3.2.2 公共建筑物：指道路、广场、防空洞、架空走道、闸门井、检查井、独立烟囱、生活水塔等。

3.4 设备检查

3.4.1 春（秋）季大检查：每年由房产建筑段长及总工程师主持，组织技术人员、维修人员，并邀请使用单位及有关代表参加，对房屋、建筑物进行一次全面大检查。房产建筑段长必须重点参加实地检查。春（秋）季大检查范围包括全部房屋、建筑物的技术状态和使用情况，特别注意容易被忽略的隐蔽部分。确有必要时可剖开检查。检查结果应逐栋逐件作成记录，填写房屋、建筑物病害报告表及技术状态等级表，并提出修缮措施和规划，按规定上报。

3.4.2 重点检查：对存在病害严重或需观测病害发展变化情况的房屋、建筑物，维修工区应根据具体情况，定期或不定期地进行重点检查，作成记录。根据节日和地区季节性特点，房产建筑段应组织有关人员对重点房屋、建筑物进行必要的检查、鉴定，并提出处理意见。

3.4.3 日常巡回检查：由检修人员对所管房建设备逐栋（件）按周期、路线进行检查。

3.5 设备技术状态评定

3.5.1 房屋

3.5.1.1 病害项目

a. 倒塌危险：暂按建设部《危险房屋鉴定标准》（CJ 13—86）进行鉴定（见附件4）。

b. 严重漏雨：有下列情况之一者为严重漏雨。

屋面惯性漏雨，检修处理不了，需要翻修屋面，面积占整个屋面面积：平顶屋面占5%以上；坡屋面占10%以上。

虽经多次修理，但仍然没解决的惯性漏雨，需重新翻修者。

c. 严重腐蚀破裂变形：承重构件腐蚀变形严重，虽没达到建设部《危险房屋鉴定标准》（CJ 13—86）危险构件程度，但需整治或重点检查、观测病害发展情况，检修处理不了者。

d. 冻害、蚁害

冻害：基础、墙壁由于冻害发生裂缝并仍在发展或裂缝虽不发展，但发生裂缝较大，影响正常使用；

蚁害：房屋发现有白蚁蛀蚀。

e. 潮湿返霜

室内地面、墙壁常年潮湿，影响使用；

室内墙壁、顶盖严重结霜凝水，影响使用；

地下室渗水、积水，影响使用。

f. 电照设备破损

电线破损、老化造成绝缘不良，有漏电现象，导线截面偏小，影响正常使用，需要全部或局部更换；灯头、开关、插座大量残缺破损，相线不进开关，影响安全使用；避雷设

施失效，接地电阻超过当地标准。

g. 水暖设备破损

上下水道管路破损漏水，大片浸湿墙壁、楼地面；上下水道管路大量严重锈蚀；上下水道堵塞不通，需部分或全部翻修；暖（煤）气设备锈蚀漏气。

h. 其它破损

檐沟、水落管多数破烂或全部锈蚀；顶棚、墙壁抹灰（包括镶贴装修）多数大块破损剥落粘贴不牢，影响安全使用或观瞻，地面多处大片破损，影响使用；房屋四周地面排水不畅，散水、明沟大量破损；防火距离不合当地标准；门窗严重破损或普遍漏底失油；铁皮屋面普遍锈蚀。

3.5.1.2 房屋技术状态分为一级、二级、三级和危房。

a. 一级：没有八项病害。

b. 二级：没有倒塌危险，严重漏雨，严重腐蚀破裂变形，其余病害不超过三项。

c. 三级：有严重漏雨，严重腐蚀破裂变形之一者，或其余病害超过三项。

d. 危房：有倒塌危险。

3.5.2 建筑物

3.5.2.1 等级划分：铁路站场、公共建筑物技术状态等级分为一级、二级、三级。

3.5.2.2 站场、公共建筑物技术状态的评定标准

a. 站台

一级：不侵限（不侵入建筑接近限界），无病害。

二级：侵限但不影响二级超限货物列车安全通过，帽石及台墙有破损，站台面局部坑洼不平，但均不影响安全使用。

三级：严重侵限或有影响安全使用的各项病害。

b. 雨棚

一级：不侵限（不侵入建筑接近限界），无病害。

二级：侵限但不影响二级超限货物列车安全通过，有破损，漏雨，但不影响安全使用。

三级：严重侵限或有影响安全使用的各项病害。

c. 围墙、栅栏

一级：无病害。

二级：有腐蚀破损、变形及冻害等，但不影响安全使用。

三级：有倒塌危险，严重破损或影响安全使用。

d. 道路、广场

一级：无病害。

二级：有破损、局部坑洼不平或积水，但不影响安全使用。

三级：严重破损，大面积坑洼不平和积水，影响安全使用。

e. 站名牌

一级：无病害。

二级：有破损，牌面油漆局部剥落，但不影响安全使用。

三级：有严重破损或字迹不清，影响安全使用。

f. 排水沟管

一级：无病害。

二级：有破损，局部排水不畅，但不影响使用。

三级：严重破损，排水不畅，影响安全使用。

g. 独立烟囱

一级：无病害。

二级：有破损（腐蚀）变形（倾斜），但不影响安全使用。

三级：有倒塌危险，严重破损，影响安全使用。

h. 水表井、闸门井、检查井

一级：无病害。

二级：有破损（腐蚀）、漏水、冻害，但不影响安全使用。

三级：有严重破损、严重漏水，影响安全使用。

i 蓄水池、生活用水塔

一级：无病害。

二级：有破损（腐蚀），漏水，但不影响安全使用。

三级：有严重破损，严重漏水，影响安全使用。

3.5.2.3 未列入主要站场、公共建筑物技术状态的评定方法中的其它设备，由各局参照本办法精神自定，报部备案。

3.6 技术资料管理

3.6.1 房产建筑段应建立下列资料，设专人管理，定期核对、修改补充，做到帐与实物相符。

3.6.1.1 各站区房屋建筑物平面位置图，显示房屋、建筑物、给排水、暖气等管道位置。

3.6.1.2 房屋建筑物技术台帐，显示数量、主要结构和技术特征、附属设备及必要的平面图。在房屋明显位置设置台帐标志。

3.6.1.3 技术档案，包括新建、改建、扩建、大修和抗震加固的竣工文件，以及历次病害观测、处理的技术资料。

3.6.2 房产建筑段和使用部门、建筑部门，对现有房屋建筑物需拆迁、报废时，应填写固定资产清理记录，按规定权限报送审批。报废的残值应由房产建筑段收回上缴。对已批准报废的固定资产，必须尽快拆除，任何部门不得以任何理由留用。

3.6.3 广泛开发应用计算机和现代工具，进行技术资料管理和信息传递。

3.7 设备安全

3.7.1 凡因房建部门工作失职造成的房屋建筑物事故，

均为房产建筑部门的责任设备事故。

3.7.2 设备事故分为重大事故、大事故、一般事故。凡属下列条件之一者，均按此类事故处理。

a. 重大事故

修复费用超过二万元者；造成使用单位一个月及以上不能正常工作；造成人身死亡者或三人以上重伤者。

b. 大事故

修复费用在一万元以上者；造成使用单位15天及以上不能正常工作；造成人身重伤者。

c. 一般事故

修复费用在一千元以上者；造成使用单位5天及以上不能正常工作；造成人身一般轻伤者。

3.7.3 凡因房建设备造成的行车、火灾事故，按有关规定办理。

4. 设备维修

维修是对房屋、建筑物在大修周期之间，对已发生和可能发生的破损、病害及时进行修理和预防，保持房屋、建筑物经常处于良好、合格状态。维修工作分为整修和检修。

4.1 维修工作范围

4.1.1 检修

a. 负责管内巡回检查和日常零小破损修理，除春（秋）检外，应根据房屋、建筑物病害存在情况，制定巡回检修周期。

b. 掌握房屋设备的技术状态，发现病害及时处理和上报。

c. 对房建设备的使用进行技术监察。

- d. 参加大修、整修和建设工程的竣工验收工作。
- e. 做好季节性工作和危险房屋、建筑物的应急处理及观测工作。
- f. 建立请修工作制度。

4.1.2 整修

整修是有计划地按周期对房屋、建筑物已发生和可能发生的破损、病害进行修理。

a. 铁路局、分局根据管内房建设备状态，安排好整修计划，每年整修的数量应占设备总量的17%，连同大修一起计算，应占设备总数的20%左右，即五年左右轮修一遍。

b. 整修工作以整治病害、消除危险为主，对破损部分基本原样修好。在整修时根据使用需要，在力所能及的情况下，可适当改善条件。

4.2 施工管理

4.2.1 检修

a. 在春（秋）检和重点检查中发现病害，应及时解决，如当时解决不了的，要制定计划报请上级处理。

b. 凡属事故、灾害造成的破损，应及时作应急处理。

c. 做好临时请修工作，健全请修工作记录及管理制度。

d. 季节性工作，应根据工作量和施工期限，先行安排，按期施工。

4.2.2 整修

a. 整修按照批准的查勘单施工，尽量缩短户修时间。施工前，查勘人员应向工班进行技术交底，工长组织有关人员安排施工作业计划，做好劳力、材料、工具以及安全防护等各项准备工作，并制定完成计划措施。竣工后，应及时清理现场，办理交验，清退剩余材料。

b. 对漏查项目，应本着漏查不漏修的精神，一并修好，

同时办理追加手续。

c. 整修施工中,水、暖、电、土建等工种应加强配合,一次修好。

5. 设备大修

房建大修是对房屋、建筑物固定资产进行周期性修理,达到根治病害,恢复功能,延长使用年限。

5.1 大修工作范围

5.1.1 房屋建筑物结构破损、腐蚀,需要进行翻修或更换或因工作量大,维修解决不了的应列入大修,每年大修数量应占设备总量的3%左右。

5.1.2 房屋大修应以整体大修为主,但某项结构或附属设备破损严重,工作量大,而其它方面状态尚好,可做单项大修。

5.1.3 房屋建筑物大修时,可根据生产、生活的需要改善使用条件,简陋住宅大修时,原结构确无保留价值或影响城镇规划的,可以推倒重建、移地另建、合建。平房改楼、按户数增加面积,但不得超过当地标准。

5.2 计划的编制

5.2.1 房屋建筑物大修件名,由房建段提出。工区、领工区(分段)根据春(秋)检资料和日常掌握的技术状态,按照大修范围,提出大修建议件名报段,段组织有关人员进行复查。根据设备现状和考虑发展规划、地震设防要求,将每件大修工程的数量,破损程度,概算费用汇总编制建议计划,报分局、路局。

5.2.2 房产建筑段按分局、路局下达的计划,分轻重缓急和季节特点,编制年度大修工程计划,安排设计和施工。

5.3 大修设计

5.3.1 大修设计应严格掌握大修范围和计划金额,认真查勘,精心设计,一次修好,并要充分利用旧料和原有构、部件,有条件的尽量采用新结构、新材料、新技术、提高大修设计质量。

5.3.2 大修工程设计文件应按分管权限办理审批。

5.4 施工管理

5.4.1 开工前,设计人员须向大修施工队进行技术交底,使其明确设计意图,工程内容和主要工程项目的技术要求。施工负责人应全面熟悉设计文件,编制施工组织计划,大修工程开、竣工要有报告,变更设计要有批准手续,竣工后,应清理好现场,整理竣工文件。

5.4.2 施工中严格遵守各项安全技术操作规程和作业标准,杜绝违章作业,确保人身和设备安全。

5.5 检查和验收

5.5.1 大修工程的检查和验收,按本文第六章“房屋建筑物大、维修工程竣工验收办法”及附件2“房屋建筑物大、维修工程竣工验收标准”办理。对推倒重建工程按国标《建筑安装工程质量检验评定标准》规定办理。

5.5.2 要把全面质量管理的方法贯彻到全员和施工的全过程,上道工序对下道工序负责,下道工序要对上道工序进行检验,认真执行“三检三验制”要把不合格项目消灭在施工过程中。

5.5.3 施工前,应对原材料进行质量检验,构配件要有出厂合格证。隐蔽工程应经有关技术人员和施工负责人员共同检查签认合格后,方可覆盖。

5.5.4 工程完工后,由施工单位组织初验,确认合格并备齐竣工交接文件后,报请分局、路局验收。对已交工的